

3 декабря 2018 года

savills

## Рынок высокобюджетной аренды в районе Чистые Пруды: французский шарм и отличный выбор просторных квартир



*«Район Чистых прудов неизменно популярен среди арендаторов элитного жилья. Традиционно он пользуется повышенным спросом среди французов. Это поистине «французский район»: здесь находится Французский лицей им. Александра Дюма, Франко-Российская торговая палата, проживает много выходцев из этой страны. Однако даже с учетом того факта, что в этом районе предлагается значительное количество просторных квартир в аренду, найти подходящий многокомнатный вариант для семьи не всегда просто: сказывается высокий спрос...»*



**Елена Куликова,**  
Директор департамента аренды  
Savills в России

## СВОДНЫЕ ДАННЫЕ для района

### Ставки аренды и их динамика для локации Лубянка – Китай-город – Чистые Пруды

#### 1 Лубянка – Китай-город – Чистые Пруды

Ставка аренды **286 000р.**

Изменение за квартал -1 %

Изменение за год -1%

Изменение за 5 лет 13%

#### 2

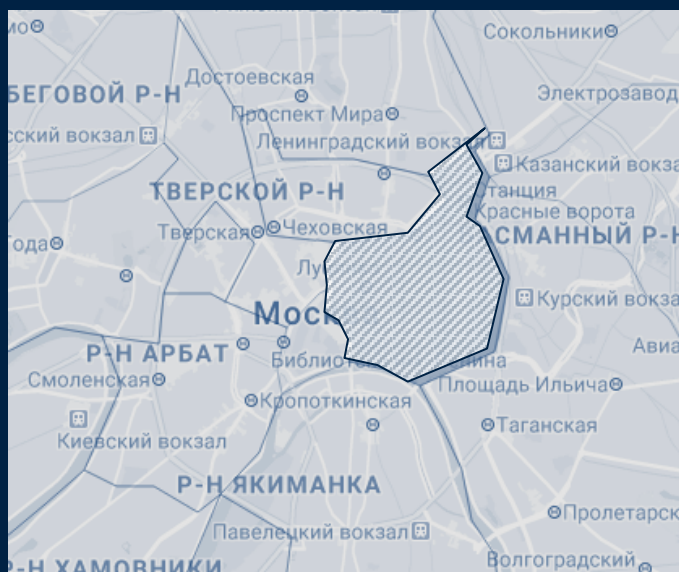
#### Рынок в целом

Ставка аренды **336 000р.**

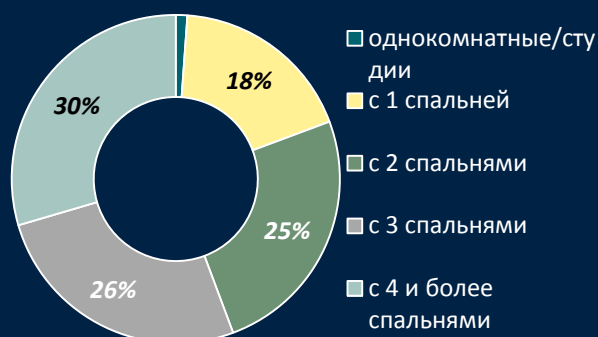
Изменение за квартал 5%

Изменение за год 10%

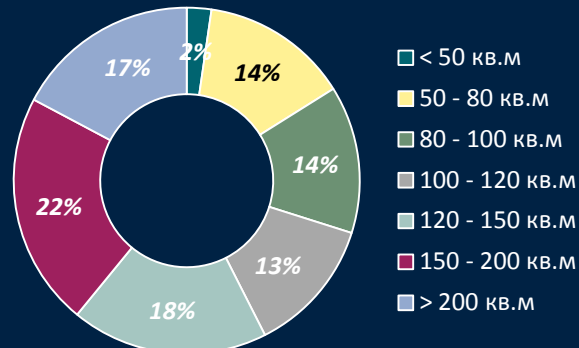
Изменение за 5 лет 31%



Структура предложения  
по количеству комнат:



Структура предложения  
по площади лотов:



Источник: Savills

- Район Лубянка – Китай-город – Чистые Пруды согласно нашим данным входит в рейтинг **Топ-5 самых востребованных районов Москвы для аренды элитных квартир**, а также в **пятерку районов-лидеров Москвы**, где сконцентрирован **наибольший объем предложения** (см. табл.1).
- Арендой квартир в исследуемом районе интересуется довольно большое количество потенциальных клиентов. Порядка **7%** всех поступающих запросов приходится на данную локацию. Аналогичное значение (7%) составляет доля района Чистых Прудов в общей структуре распределения числа предлагаемых элитных квартир для аренды в Москве, при этом за последний год рыночная доля района (как спроса, так и предложения) осталась практически неизменной в общей структуре рынка (см. графики 1 и 2).

**Табл.1.** Топ-5 самых востребованных районов Москвы для аренды элитных квартир и районов-лидеров по объему предложения

Топ-5 самых востребованных районов Москвы		Топ-5 районов-лидеров Москвы по объему предложения	
Район	% спроса	Район	% предложения
Ленинградский проспект	12%	Арбат-Кропоткинская	23%
Арбат-Кропоткинская	7%	Тверская-Кремль	17%
Замоскворечье	7%	Ленинградский пр-т	8%
Лубянка-Китай-Город	7%	Замоскворечье	8%
Патриаршие Пруды	7%	Лубянка-Китай-Город	7%
<b>Всего по 5 районам:</b>	<b>40%</b>		<b>63%</b>

**Граф.1.** Территориальная структура распределения спроса



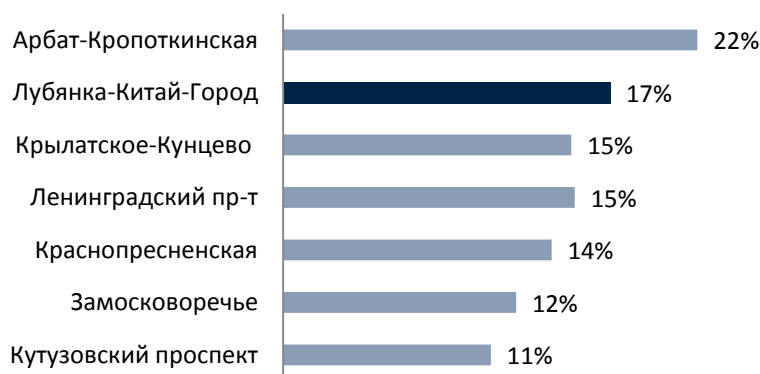
**Граф.2.** Территориальная структура распределения предложения



Источник: Savills

- Объем предложения в районе Чистых Прудов с октября 2017 по октябрь 2018 г. уменьшился примерно на 5%, что соответствует общерыночной тенденции – за последний год в Москве количество высокобюджетных лотов для аренды незначительно сократилось (на 2%).
- Среди квартир, предлагаемых в аренду в рассматриваемой локации, преобладают **многокомнатные варианты – 30% лотов, также распространены квартиры с двумя и тремя спальными комнатами – по 25% и 26% соответственно.**
- **Арендовать студию в районе Чистых Прудов крайне сложно, так как в данной локации они представлены единичными предложениями (1% объема предложения), в то время как квартиры с одной спальней на высокобюджетном рынке аренды составляют здесь 18% из числа всех экспонируемых лотов.**
- **150-200 кв.м** – это наиболее часто встречаемый диапазон площадей квартир. В общей сложности **около 22%** из числа всех экспонируемых лотов в районе имеют такую площадь. **Также достаточно распространены другие просторные варианты, например, квартиры площадью до 120-150 кв.м – 18% от общего числа предложений (см. график в разделе сводных данных для района).**
- Таким образом, в случае, если потенциального арендатора интересуют большие просторные квартиры площадью **свыше 200 кв.м**, то широкий выбор таких вариантов представлен в районе Арбат-Кропоткинская (22% объема предложения в локации), а также в районе Лубянка-Китай-Город-Чистые Пруды (17% из числа всех лотов в локации): максимальные площади квартир в данных районах достигают 560 и 420 кв.м соответственно. Таким образом, **в районе Чистых Прудов наряду с районом Арбат-Кропоткинская представлены квартиры для аренды наибольших площадей.**

Граф.3. Доля просторных квартир в зависимости от района Москвы (свыше 200 кв.м)



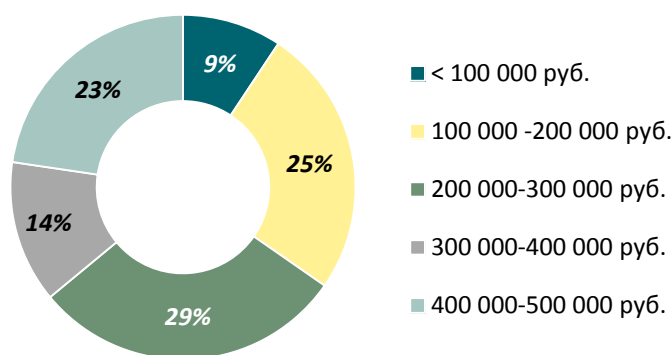
Источник: Savills

- Среди современных жилых комплексов данной локации, где предлагаются в настоящее время квартиры в аренду, мы отмечаем следующие: ЖК «Дом на Покровском бульваре», «Резиденция Чистые Пруды», ЖК «Дом Фалеевых» (Милютинский переулок, 3).

## СТАВКИ АРЕНДЫ

- Согласно нашим данным средняя арендная ставка в районе Лубянка – Китай-город – Чистые Пруды составляет **286 000 руб. за объект в месяц**. За последний год ставка аренды в данном районе осталась на прежнем уровне. Однако, если анализировать изменение за последние 5 лет, то можно отметить **увеличение данного показателя на 13%** с 253 000 до текущего значения.
- **Почти 30%** из числа предложений экспонируется в диапазоне ставок аренды **от 200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц**. Также большой выбор квартир предлагается в диапазоне от 100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц – четверть экспонируемых лотов (см. граф.4). Также заметную долю составляют более дорогие квартиры – от 400 000 до 500 000 руб. за объект в месяц (23% рынка локации)

**Граф.4.** Бюджетная структура распределения предложений квартир для аренды в районе Лубянка – Китай-город – Чистые Пруды



Источник: Savills

- **3% из рейтинга 100 самых дорогих квартир**, представленных для аренды в Москве, расположены в районе Лубянка – Китай-город – Чистые Пруды.

**Табл.2.** Пять самых дорогих лотов для аренды в районе Лубянка – Китай-город – Чистые Пруды, ноябрь 2018 г.

Место в рейтинге	Адрес дома	Площадь лота, кв.м	Ставка аренды лота, руб./объект в месяц
I	Подсосенский пер., 12, с2	230	<b>1 312 100</b>
II	«Дом на Покровском бульваре», Казарменный пер., 3	235	<b>1 000 000</b>
III	«Резиденция Чистые Пруды», Подсосенский пер., 3	286	<b>750 000</b>
IV	Большой Харитоньевский пер., 16-18	420	<b>740 600</b>
V	пер. Огородная Слобода, 14	300	<b>700 000</b>

Источник: Savills

## **Информация о компании:**

**Savills** – один из мировых лидеров в области недвижимости. Компания была основана в 1855 году в Великобритании и в настоящий момент насчитывает 30 000 сотрудников, работающих в 700 офисах в более чем 60 странах мира, в том числе в Великобритании, странах Европы, Америки, Азии и Ближнего Востока. **Savills** предлагает широкий спектр услуг, включая услуги по купле-продаже и аренде недвижимости по всему миру, консалтингу, управлению недвижимостью. Подробнее – [www.savills.co.uk](http://www.savills.co.uk) или [www.savills.com](http://www.savills.com)

**Savills в России** – российский офис международной группы **Savills**. На московском рынке элитной недвижимости компания работает с 1993 года. Оказывает услуги в области продажи и аренды элитной жилой недвижимости в Москве, Подмоскowie и за рубежом, а также консалтинга, аналитики и инвестиций. Подробнее – <http://www.savills.ru/>